

TRIBUNALE DI ASTI

Esec. Imm. n. 130/2023

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE® contro

[REDACTED]

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Esperto Estimatore

[REDACTED]

Sommario

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI	pag.	4
2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	pag.	4
3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	pag.	5
3.1) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.	pag.	5
3.2) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	6
3.3) ATTI DI PROVENIENZA	pag.	6
4) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI	pag.	7
4.1) DATI CATASTALI	pag.	7
4.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.	8
5) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.	10
6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI DEL PIGNORAMENTO	pag.	10
7) AGGIORNAMENTO CATASTALE	pag.	10
8) POSIZIONE URBANISTICA	pag.	10
9) CONFORMITÀ EDILIZIA	pag.	11
10) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI	pag.	14
11) PIGNORAMENTO QUOTA – DIVISIBILITÀ IN NATURA	pag.	14
12) STATO OCCUPAZIONALE	pag.	14
13) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	pag.	14
14) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI	pag.	14
15) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	pag.	15
16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.	15
17) REGIME FISCALE IMMOBILE	pag.	17
18) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.	pag.	17
19) ADEMPIMENTI PROCEDURALI	pag.	18
20) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA	pag.	18
21) CONCLUSIONI	pag.	20

Elenco allegati

- 1) ESTRATTI CATASTALI
- 2) ELABORATI GRAFICI
 - 2.1) INQUADRAMENTO
 - 2.2) ESTRATTO DI MAPPA
 - 2.3) PIANTE
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO DI TORINO 2, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
 - 4.1) ELENCHI SINTETICI
 - 4.2) ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI
 - 4.3) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
- 5) ESTRATTO DI P.R.G.C.
- 6) COPIA PRATICHE EDILIZIE
 - 6.1) NULLA OSTA N. 38/1963 (VERBALE N. 210) DEL 16/01/1963 E DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ
 - 6.2) AUTORIZZAZIONE N. 1342/1971 DEL 06/10/1971
 - 6.3) AUTORIZZAZIONE N. 2265/1973 DEL 08/06/1973
 - 6.4) D.I.A. N. 231/2008 PROT. N. 26626 DEL 04/07/2008
 - 6.5) C.I.L.A. N. 902/2015 PROT. N. 33216 DEL 26/10/2015
 - 6.6) C.I.L.A. N. 243/2016 PROT. 27892 DEL 01/09/2016
 - 6.7) C.I.L.A. N. 58/2019 PROT. 12860 DEL 25/03/2019
 - 6.8) C.I.L.A. N. 197/2021 PROT. 21232 DEL 03/06/2021
 - 6.9) A.E.L. N. 46/2024 DEL 19/07/2024
 - 6.10) A.E.L. N. 53/2025 DEL 26/09/2025
- 7) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 8) ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
- 9) PROSPETTO SPESE CONDOMINIALI
- 10) RICEVUTE DI TRASMISSIONE E RICEZIONE DELL'ELABORATO PERITALE AI CREDITORI ED ALLA DEBITRICE



TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare n. 130/2023

(procedente)

contro

(esecutata)

*** * ***

G.E. Dott.ssa Laura BRIZI

*** * ***

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geometra [REDACTED], nato a [REDACTED], iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al [REDACTED] il [REDACTED], con studio in [REDACTED], in data 08/10/2024 riceveva incarico dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe AMOROSO, ora sostituito dalla Dott.ssa Laura BRIZI, di Esperto Estimatore nel procedimento in epigrafe, con invito a presentarsi al giuramento fissato per il giorno 06/11/2024.

In tale data, dopo aver accettato l'incarico, gli veniva affidato il seguente quesito:

- 1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*
- 2) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, la mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*
- 3) *identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;*
- 5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del be-*

- ne; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illegittimo sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
 - 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 10) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 - 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 - 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 14) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - 15) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
 - 16) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IV4). Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fi-

scale al quale è soggetto.

17) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) Allegato A n. 5.2:

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

18) - Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità".

Il Giudice disponeva inoltre che l'Esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 26/05/2026 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011, per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositare inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.
- f) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- g) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiara-

- zioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento”.

Assunto l'incarico, lo scrivente scaricava la documentazione presente nel fascicolo telematico, analizzandone il contenuto e depositando la relazione preliminare in data 17/12/2024.

In seguito la debitrice, Sig.ra [REDACTED] ha proposto opposizione all'esecuzione, chiedendo la sospensione della procedura per nullità dell'atto di precetto vista l'omessa data di notifica del titolo esecutivo; in data 27/03/2025 il G.E. sospendeva la procedura e le operazioni peritali, assegnando termine sino al 23/04/2025 per notificare il ricorso alla debitrice, rinviando nel contempo l'udienza al 08/07/2025. Successivamente attraverso provvedimento del 26/07/2025 il Giudice revocava infine la sospensione della procedura e disponeva la ripresa delle operazioni peritali.

Nell'ambito del mandato affidatogli lo scrivente, preso atto dell'anzidetto provvedimento, procedeva a svolgere gli accertamenti tecnici necessari, i rilievi per la verifica della consistenza immobiliare, nonché tutti gli elementi necessari per la formulazione del giudizio estimativo.

* * *

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI

Costituisce oggetto di accertamento e stima un compendio immobiliare ubicato in Comune di **CARMAGNOLA**, composto da un appartamento con cantina, facente parte di stabile condominiale posto in Via Moncalieri n. 29, colpito dalla procedura per l'intera proprietà.

* * *

2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

[Punto 1 del mandato peritale]

In conformità all'incarico affidatogli e previa disamina degli atti, lo scrivente ricercava i recapiti della debitrice al fine di avvisare circa la necessità di assolvere gli incombenti richiesti dal mandato; contattata telefonicamente la Sig.ra [REDACTED] veniva fissato l'accesso agli immobili per il giorno 16/04/2026. In tale data, alla presenza dell'esecutata e dell'Ing. [REDACTED], in qualità di Tecnico abilitato alla redazione dell'A.P.E., veniva eseguito il rilievo metrico e fotografico del compendio immobiliare.

Nel contempo l'Esperto Estimatore svolgeva le seguenti ricerche documentali:

- presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio Catastale di Torino al fine

di assumere i dati censuari aggiornati;

- presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, per reperire le provenienze ultraventennali e per verificare la presenza di formalità iscritte dopo il periodo coperto dalle certificazioni depositate dal precedente;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carmagnola, al quale è stata rivolta istanza al fine di ottenere la documentazione inerente gli aspetti urbanistico-edilizi del compendio;
- presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Carmagnola, ove la debitrice risiede, al quale è stata presentata istanza volta al rilascio dell'estratto dell'atto di matrimonio;
- presso il portale del Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (S.I.P.E.E.), dal quale è emersa l'assenza di Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Stante la necessità di concludere gli accertamenti richiesti dal mandato, il termine per il deposito dell'elaborato peritale è stato prorogato su autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Sulla base del mandato assegnato lo scrivente ha predisposto la bozza della presente relazione e degli allegati che la corredano, trasmettendola al Legale della parte procedente, al custode nominato (I.V.G.), nonché al Legale della debitrice per consentire la formulazione delle osservazioni. Nel termine stabilito non sono pervenute note in merito.

* * *

3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

[Punto 2 del mandato peritale]

3.1) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.

Dall'esame del fascicolo della procedura e dei documenti che lo compongono, la documentazione prevista dall'Art. 567 2° co. c.p.c., così come modificato dall'Art. 1 della Legge 302/1998 è stata sostituita dalla certificazione scritta del Notaio LANDOLFO Maria di Napoli in data 18/09/2023 redatta ai sensi dell'ex Art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché la provenienza dei titoli e l'elencazione delle formalità pregiudizievoli.

La titolarità emersa dalla stessa evidenza che la Sig.ra [REDACTED] è proprietaria per l'intero del compendio immobiliare oggetto di esecuzione; non esistono pertanto altri soggetti da avvisare ai sensi dell'Art. 599 c.p.c.

In ottemperanza al disposto di cui all'art. 498 c.p.c. è stato inviato l'avviso al restante creditore iscritto; non è infine necessario assolvere agli incombeni di cui all'art. 158 disp. att. stante l'assenza di sequestri conservativi.



3.2) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della certificazione in atti e dalle visure aggiornate eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli [v. Allegato 4.1 e 4.3].

- a) **Reg. gen. 16667, Reg. part. 2291 del 13/05/2013.** Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 3.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficio del Giudice di Pace di Bra il 11/11/2011 rep. 263 a favore della [REDACTED] s.p.a., con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sull'immobile in Carmagnola, censito al Catasto Fabbricati al foglio 102 con la particella n. 239 sub. 22.
- b) **Reg. gen. 19365, Reg. part. 3375 del 14/05/2019.** Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 39.382,03 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti il 13/11/2018 rep. 1410 a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sull'immobile in Carmagnola, censito al Catasto Fabbricati al foglio 102 con la particella n. 239 sub. 22.
- c) **Reg. gen. 37195, Reg. part. 28390 del 07/09/2023.** Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Asti in data 24/07/2023, rep. 2597, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sull'immobile in Carmagnola, censito al Catasto Fabbricati al foglio 102 con la particella n. 239 sub. 22.

* *

3.3) ATTI DI PROVENIENZA

L'unità immobiliare è pervenuta alla debitrice in forza dei seguenti passaggi, indicati dalla parte procedente con certificazione notarile ed assoggettati a verifica da parte dello scrivente attraverso le ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 [v. Allegato 4.1 e 4.2].

- a) Atto di provenienza ricadente nel ventennio. Il bene è pervenuto alla debitrice in forza di trasferimenti anteriori al ventennio, non sussistendo atti successivi.
- b) Atti di provenienza ultraventennale [v. Allegato 4.2].
- b.1) Atto di compravendita a rogito del Notaio PINI Renata del 07/05/1987, rep. 18505/4099, trascritto il 27/05/1987 reg. gen. 15613, reg. part.

11443, con il quale la ditta [REDACTED] cedeva l'intera proprietà alla Sig.ra [REDACTED] sull'unità in Carmagnola costituita da alloggio al piano quarto e cantina al piano interrato, censita al Catasto Fabbricati al foglio 102 n. 239 sub. 22.

- b.2) Atto di compravendita a rogito del Notaio MORONE Giuseppina in data 01/03/1978 rep. 28463, trascritto il 21/03/1978 reg. gen. 6471, reg. part. 5594, con il quale la [REDACTED] cedeva alla [REDACTED] una serie di beni tra i quali il terreno di m² 1.898 censito al Catasto Terreni al foglio 102 n. 239 con entrostante casa a sei piani fuori terra distinta al Catasto Fabbricati al foglio 102 n. 239 con tutti i relativi subalterni.

In forza dei trasferimenti anzidetti, la Sig.ra [REDACTED] è effettivamente proprietaria del compendio pignorato per l'intera titolarità a partire da data antecedente alla trascrizione del pignoramento, senza diritti reali in favore di terzi.

* * *

4) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI

[Punto 3 del mandato peritale]

4.1) DATI CATASTALI

Dall'analisi dei dati riportati nel pignoramento, la proprietà oggetto di esecuzione, ubicata in **Comune di Carmagnola**, è individuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino, Catasto Fabbricati al **foglio 102** con la particella **n. 239 sub. 22**, Via Moncalieri n. 29, piano 4, categoria A/3, classe 3°, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale m² 58, escluse aree scoperte m² 55, rendita € 225,95, identificativa dell'appartamento al piano quarto con pertinente cantina al piano seminterrato. Si segnala che lo stabile nel quale l'unità insiste è composto da quattro scale indipendenti i cui rispettivi ingressi sono posti ai civici nn. 25, 27, 29 e 31; nello specifico l'unità immobiliare pignorata fa parte del corpo scala al civico n. 29.

Intestataria del bene anzidetto è la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietaria per l'intero.

Il lotto sul quale il complesso condominiale sorge è inoltre individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 102** con la particella **n. 239**, "ente urbano" di m² 1179.

Le visure in aggiornamento effettuate dallo scrivente il 09/04/2026 [v. Allegato 1] hanno confermato gli identificativi anzidetti.

Reperite le schede catastali e poste a confronto con quanto rilevato nel corso del sopralluogo, sono emerse alcune incongruenze, per le quali, come esposto nel seguito, non si è ritenuto necessario procedere ad aggiornamenti.

4.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Generalità. L'unità immobiliare in esame costituisce parte di un complesso condominiale a destinazione abitativa plurifamiliare sito nella zona nord del centro del Comune di Carmagnola, collocato in margine alla Via Moncalieri [v. Allegati 2.1 e 2.2]. L'edificio [v. foto nn. 1-2], denominato CONDOMINIO VIA MONCALIERI, consiste di un corpo di fabbrica con planimetria rettangolare elevato a sei piani fuori terra (di cui uno arretrato) oltre piano seminterrato, per complessivi sette livelli. Direttamente affacciato sulla via pubblica, è articolato in quattro scale rispettivamente poste ai civici nn. 25, 27, 29 e 31 di Via Moncalieri. La manica che lo costituisce occupa la maggior parte dell'area su cui insiste (particella n. 239), a meno di una stretta striscia sul fronte ovest, adibita a marciapiede e ad un cortile recintato che costeggia per intero il lato posteriore; il cortile è a sua volta accessibile per mezzo di un passaggio ricavato sul lato nord del lotto, il quale lo pone in comunicazione con la via, fornendo accesso anche all'analogo spazio a corredo dell'edificio gemello realizzato sulle particelle nn. 102-277.

Dal punto di vista costruttivo, il complesso edilizio, realizzato nel periodo tra il 1963 ed il 1971, è stato ottenuto con sistema tradizionale composto da struttura portante in cemento armato, orizzontamenti di tipo misto, tamponamenti/tramezzi in laterizio e tetto a due falde con manto in tegole. La facciata verso Via Moncalieri e la testata sud sono caratterizzate da rivestimento in pietra per ciò che riguarda il piano rialzato e la parte emergente del seminterrato, mentre i livelli sovrastanti presentano rivestimento in klinker con campiture ad intonaco tinteggiato in corrispondenza dei balconi [v. foto n. 1-2]; questi ultimi sono dotati di parapetto in muratura. Il fronte posteriore e la testata nord sono invece rifiniti ad intonaco tinteggiato per l'intera altezza di fabbrica.

Unità censita al foglio 102 n. 239 sub. 22. Appartamento collocato al piano quarto, con accesso dal portoncino al civico n. 29 [v. foto n. 3]. La scala comune che vi adduce è rivestita in marmo ed è dotata di ringhiera in ferro [v. foto n. 6]; sono parimenti pavimentati in marmo l'atrio al piano rialzato [v. foto n. 5], preceduto da portoncino con serramento in ferro e vetri, ed i pianerottoli [v. foto nn. 6-7]. La scala è affiancata dal vano di corsa dell'ascensore il cui imbocco è posto al piano rialzato, previa salita a piedi della rampa di scala che collega il piano viario con l'atrio [v. foto n. 4]. L'appartamento [v. Allegato 2.3] è composto da ingresso-disimpegno [v. foto nn. 9-10], cucina-soggiorno [v. foto nn. 11-12], veranda ricavata da preesistente balcone [v. foto nn. 13-14-15], bagno [v. foto nn. 16-17-18], ripostiglio

[v. foto n. 19], camera [v. foto nn. 20-21-22] e balcone verso Via Moncalieri caratterizzato da parapetto in muratura [v. foto nn. 23-24].

Le finiture, in larga parte associabili all'epoca costruttiva dello stabile, comprendono pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti prevalentemente in legno con vetri semplici, portoncino di ingresso blindato (più recente) e porte interne tamburate con pannello vetrato. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia e marmettoni, il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica con piastrelle di piccolo formato, accessoriato con lavabo, water, bidet, vasca ed attacco lavatrice.

L'unità è servita da impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori dotati di valvole termostatiche e sistema di contabilizzazione dei consumi, impianto di produzione acqua calda con boiler elettrico installato nel bagno, impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-sanitario, antenna TV e citofono. La camera da letto è inoltre dotata di impianto di raffrescamento a split con unità installata sul balcone frontale [v. foto n. 21-24].

Dati metrici:	- superficie lorda locali	m ²	56,10
	- superficie veranda	m ²	2,70
	- superficie balcone	m ²	3,30
	- altezza interna	m	3,00

L'unità, al pari dello stabile nel suo complesso, è gravata da un percepibile grado di obsolescenza dovuto all'età dei materiali di finitura (pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte interne), ai serramenti esterni ed al generale sistema costruttivo (con particolare riguardo alla sfera energetica), sebbene possa riconoscersi un discreto stato di conservazione, con interventi di ammodernamento limitati all'installazione del portoncino blindato e dell'impianto di raffrescamento a split. Sul soffitto della veranda sono stati rilevati gli effetti da infiltrazione d'acqua con rigonfiamento e sfogliatura della tinta [v. foto n. 14].

Il locale cantina [v. Allegato 2.3] situato al piano seminterrato è accessibile per mezzo di disimpegno condominiale collegato al vano scala [v. foto nn. 25-26-27]. Consiste in un locale di forma planimetrica pressoché rettangolare con piano calpestabile in cemento e pareti ad intonaco rustico, dotato di porta di accesso con serramento in legno ed accessoriato con il solo impianto elettrico in canalizzazioni esterne [v. foto n. 28-29]. Il soffitto è stato leggermente ribassato a seguito dell'installazione di pannelli isolanti.

Dati metrici:	- superficie lorda	m ²	6,20
---------------	--------------------	----------------	------

Anche in questo caso, il locale, sostanzialmente invariato dall'epoca realizzativa dello stabile e gravato da obsolescenza in funzione dell'età, si pre-

* * *

5) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO*[Punto 4 del mandato peritale]*

Lo scrivente ha trasmesso istanza telematica all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Carmagnola, chiedendo informazioni circa lo stato civile della debitrice; il medesimo ufficio ha inviato, in risposta all'istanza, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale emerge come la Sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio in Carmagnola in data [REDACTED] con il Sig. [REDACTED]; in seguito con rogito notarile del [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni. In forza di provvedimento del [REDACTED] del Tribunale di Torino è stata omologata la separazione tra i coniugi e con Sentenza del Tribunale di Alba n. 67/05 del 28/02/2005 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Attualmente la debitrice non risulta quindi coniugata *[v. Allegato 8]*.

* * *

6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI DEL PIGNORAMENTO*[Punto 5 del mandato peritale]*

I dati catastali riportati nella visura eseguita dallo scrivente alla data del 09/04/2026 *[v. Allegato 1]* corrispondono a quelli contenuti nella certificazione notarile prodotta dalla parte procedente, nell'atto di provenienza ed ai dati riportati sul pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2.

* * *

7) AGGIORNAMENTO CATASTALE*[Punto 6 del mandato peritale]*

La planimetria catastale reperita dallo scrivente *[v. Allegato 1]* non rappresenta in modo coerente l'unità immobiliare. Come di seguito meglio esposto, l'appartamento e la cantina hanno subito variazioni interne presumibilmente risalenti all'epoca di realizzazione dello stabile condominiale, non rappresentate sulla planimetria. Tali differenze non vanno ad incidere sulla rendita catastale del bene, se non in maniera marginale ed irrilevante ai fini estimativi.

* * *

8) POSIZIONE URBANISTICA*[Punto 7 del mandato peritale]*

Secondo il P.R.G.C. vigente nel Comune di Carmagnola l'edificio costituente il CONDOMINIO PIEMONTE 2 ricade nel generale ambito del "Tessuto edilizio da sot-



toporre a gestione ordinaria (IA3)” e, al suo interno, nelle “Aree con edificazione esistente consolidata recente ad uso prevalentemente residenziale di tipo a più piani o in linea con alloggi aggregati, a carattere plurifamiliare” (IA3.2) disciplinate all’art. 7.2.3 delle Norme di Attuazione (N.d.A). Esse sono contrassegnate in cartografia con la sigla 2 e la loro destinazione d’uso propria è di tipo residenziale. L’obiettivo del P.R.G. è il “contenimento del grado di compromissione urbanistica consentendo gli interventi necessari per evitare l’obsolescenza fisica, tecnologica e funzionale degli edifici esistenti” attraverso opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, recupero dei sottotetti, restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia interna, da attuare con interventi diretti [v. Allegato 5].

* * *

9) CONFORMITÀ EDILIZIA

[Punto 8 del mandato peritale]

Il complesso condominiale nel quale l’unità insiste, denominato CONDOMINIO VIA MONCALIERI è stato realizzato negli anni ‘1960-70. In risposta alla specifica istanza di accesso agli atti amministrativi che lo scrivente ha presentato presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Carmagnola (pratica prot. 2025/46668 del 01/12/2025) sono stati inviati i seguenti atti autorizzativi riprodotti completamente a formare l’Allegato 6.

- Nulla osta n. 38 (Verbale C.E. n. 210) del 16/01/1963, per la realizzazione di “n. 2 costruzioni a cinque piani fuori terra e piano arretrato uso civile abitazione”, rilasciato alla [REDACTED] ed ai coniugi [REDACTED] a seguito di istanza presentata il 27/12/1962 al n. 10562 di protocollo (Pratica edilizia n. 38/63). Il Nulla-osta precisa che con il suo rilascio venisse annullata la precedente autorizzazione “rilasciata il 26/10/1962 al nome [REDACTED]”. Dalla documentazione allegata alla pratica risulta che i lavori furono iniziati il 14/04/1963, sospesi dal novembre 1964 al marzo 1971, quindi ultimati nel settembre 1971. La pratica è corredata da Dichiarazione di abitabilità n. 38/B rilasciata dal Sindaco di Carmagnola il 14/02/1972, relativa al complesso sito in Via Moncalieri nn. 25-27-29-31 [v. Allegato 6.1].
- Autorizzazione n. 1342 del 06/10/1971 rilasciata alla Società [REDACTED] per “lavori di esecuzione di fognatura bianca sulla Via Moncalieri nel tratto di fronte alle costruzioni site ai numeri 17) 19) 21) 23) 25) 27) 29) 31) – e lavori di asfaltatura della strada suddetta” a fronte di domanda presentata il 28/11/1971 al n. 11180 di protocollo [v. Allegato 6.2].
- Autorizzazione n. 2265 del 08/06/1973 rilasciata alla [REDACTED] per “opere di sistemazione interna consistente nello spostamento di muricci divisorii- rimozione e posa di serramenti interni e modifica di impianti sanitari ed elettrici

ci” a fronte di domanda presentata il 30/04/1973 al n. 4921 di protocollo. I lavori riguardavano il solo piano rialzato dello stabile [v. Allegato 6.3].

- Denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A. n. 231/08) prot. 26626 del 04/07/2008 per “*ripassamento del manto di copertura con sostituzione degli elementi strutturali e di copertura non più idonei o usurati*” del Condominio in Carmagnola, Via Moncalieri nn. 25-27-29-31, presentata dal Geom. [REDACTED] in qualità di Amministratore pro-tempore dello stabile [v. Allegato 6.4].
- C.I.L.A. n. 902/15 prot. 33216 del 26/10/2015, relativa a “*lavori straordinari di impermeabilizzazione*” del Condominio in Carmagnola Via Moncalieri nn. 25-31, insistente sull’area in mappa al fg. 102 n. 239, presentata dal Geom. [REDACTED] in qualità di Amministratore pro-tempore dello stabile, con indicazione di avvio dei lavori al 28/10/2015 [v. Allegato 6.5].
- C.I.L.A. n. 243/2016 del 01/09/2016 prot. 27892, relativa a “*manutenzione straordinaria consistente nell’installazione delle valvole termostatiche e relativi contabilizzatori di calore nei singoli caloriferi e sostituzione della pompa di circolazione in centrale termica*” del Condominio in Carmagnola Via Moncalieri nn. 25-27-29-31, insistente sull’area in mappa al fg. 102 n. 239, presentata dal Geom. [REDACTED] in qualità di Amministratore pro-tempore dello stabile, con indicazione di avvio dei lavori al 05/09/2016 [v. Allegato 6.6].
- C.I.L.A. n. 58/2019 prot. 12860 del 25/03/2019, relativa a “*sostituzione quadro elettrico impianto elevatore condominiale*” del Condominio in Carmagnola Via Moncalieri nn. 25-27-31, insistente sull’area in mappa al fg. 102 n. 239, presentata dal Sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore pro-tempore dello stabile, con indicazione di avvio dei lavori al 25/03/2019 [v. Allegato 6.7].
- C.I.L.A. n. 197/2021 prot. 21232 del 03/06/2021, relativa a “*opere di adeguamento ascensore: sostituzione quadro manovre e cavi flessibili*” del Condominio in Carmagnola Via Moncalieri n. 29, insistente sull’area in mappa al fg. 102 n. 239, presentata dal Sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore pro-tempore dello stabile, con indicazione di avvio dei lavori al 03/06/2021 [v. Allegato 6.8].
- Attività Edilizia Libera n. 46/2024 del 19/07/2024, relativa a “*sostituzione dell’organo dell’ascensore*” del Condominio in Carmagnola Via Moncalieri n. 29, insistente sull’area in mappa al fg. 102 n. 239, presentata dal Sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore pro-tempore dello stabile, con indicazione di avvio dei lavori al 22/07/2024 [v. Allegato 6.9].
- Attività Edilizia Libera n. 53/2025 del 26/09/2025, relativa a “*sostituzione*

delle funi di trazione ai civici 25, 27, 29 e adeguamento serratura più fune para-
cadute ai civici 27, 29, 31” del Condominio in Carmagnola Via Moncalieri, insi-
stente sull’area in mappa al fg. 102 n. 239, presentata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Amministratore pro-tempore dello stabile, con indicazione di avvio dei lavori al 29/09/2025 [v. Allegato 6.10].

Alla luce della documentazione rinvenuta presso gli archivi comunali è possibile osservare, in via preliminare, come l’edificio sia stato costruito a seguito di un regolare iter amministrativo, in forza del quale sono stati rilasciati i provvedimenti citati, ivi compresa l’autorizzazione all’abitabilità.

Si precisa che l’analisi in materia di conformità edilizia di dettaglio viene eseguita unicamente con riferimento all’unità immobiliare eseguita, non potendo tale analisi – né i rilievi metrici del costruito – essere estesa alla totalità del complesso condominiale di dimensioni cospicue nel quale il bene ricade, per la rimanenza composto da un consistente numero di unità immobiliari in capo a soggetti terzi ed estranee alla procedura, nonché da spazi comuni su molteplici livelli.

Ponendo a confronto gli elaborati progettuali del nulla-osta n. 38 (verbale C.E. n. 210) del 16/01/1963 con lo stato di fatto, è possibile rilevare alcune irregolarità edilizie comprendenti, per quanto riguarda la porzione abitativa, modifiche interne inerenti la demolizione di tramezzatura tra cucina e soggiorno con conseguente ottenimento di unico ambiente, realizzazione di un muricciolo all’interno della camera da letto, realizzazione di pilastro all’interno del ripostiglio, nonché la chiusura del balcone con l’ottenimento di una veranda. Posto che le modifiche interne si configurano come variazioni di lieve entità e di carattere non sostanziale, in quanto avvenute nel rispetto dell’ingombro autorizzato dell’unità abitativa, non ponendosi in contrasto con le norme di piano né con la destinazione autorizzata, esse potranno giungere a regolarizzazione attraverso una pratica amministrativa in sanatoria che rappresenti l’effettivo stato di fatto, versando la sanzione in misura forfettaria, dovendo sottolineare come al contrario la veranda non sia sanabile e dovrà essere rimossa.

Per quanto riguarda la cantina occorre segnalare che la sua conformazione planimetrica è differente e che la sua posizione all’interno dell’ingombro del condominio è diversa rispetto a quanto autorizzato con il nulla-osta di cui sopra; tali variazioni riguardano quindi non solo la porzione oggetto di pignoramento ma anche le restanti cantine collocate al medesimo piano interrato. Al fine di regolarizzare le difformità anzidette occorrerà presentare una pratica in sanatoria che coinvolga tutte le unità immobiliari ivi ubicate.

La precisa quantificazione dei costi relativi alla completa regolarizzazione dell’unità sotto il profilo urbanistico-edilizio, comprendenti oblazioni, diritti ed



oneri professionali, potrà avvenire solamente con l'affidamento del relativo incarico e l'impostazione della pratica, sentito l'Ufficio Tecnico comunale. Ritenendo applicabile, in funzione delle difformità, l'oblazione in misura minima, tenuto conto dei costi necessari alla predisposizione della pratica in sanatoria e della rimozione dei pannelli costituenti la veranda, ai fini estimativi viene assunto un costo complessivo di € 6.000,00.

* * *

10) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI

[Punto 9 del mandato peritale]

Considerato che il pignoramento colpisce la piena proprietà su un appartamento di piccole dimensioni con annessa cantina, il tutto facente parte di un complesso condominiale entrostante ad area di pertinenza, essa è alienabile in unica soluzione.

* * *

11) PIGNORAMENTO QUOTA – DIVISIBILITÀ IN NATURA

[Punto 10 del mandato peritale]

Il pignoramento colpisce l'intera proprietà su unità abitativa di dimensioni contenute; in assenza di ulteriori comproprietari, non è necessario procedere al frazionamento del compendio immobiliare al fine di scindere la quota esecutata da quelle di altri soggetti.

* * *

12) STATO OCCUPAZIONALE

[Punto 11 del mandato peritale]

Sulla base di quanto accertato durante l'accesso ai beni, la proprietà risulta utilizzata dalla debitrice, Sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria.

* * *

13) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

[Punto 12 del mandato peritale]

Posto che la debitrice attualmente non risulta coniugata, il sottoscritto soprassedie ad ulteriori accertamenti in merito all'assegnazione della casa coniugale.

* * *

14) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI

[Punto 13 del mandato peritale]

L'immobile non è gravato da vincoli od oneri artistici, storici, alberghieri, di natura condominiale e demaniale.

* * *

* *

15) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

[Punto 14 del mandato peritale]

Le unità immobiliari sono comprese in un complesso condominiale denominato CONDOMINIO VIA MONCALIERI; dalle informazioni assunte e dalla documentazione fornita dall'Amministratore dello stabile *[v. Allegato 9]* risulta a carico dell'esecutata una quota insoluta di € 2.265,55 delle spese condominiali della gestione antecedente al 26/11/2025, nonché spese di gestione previste per l'anno in corso di € 837,98; risultano spese di riscaldamento della gestione dal 14/06/2025 al 13/06/2026 di € 1.288,52, delle quali € 981,26 dell'esercizio antecedente e € 307,26 della gestione corrente 2025/2026.

Attualmente sono state deliberate spese straordinarie a carico dell'unità di € 238,01 per sostituzione funi di trazione e fune paracadute ascensori; non risultano procedimenti giudiziari pendenti.

* * *

16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

[Punto 15 del mandato peritale]

La proprietà è ubicata nella parte nord del centro urbano del Comune di Carmagnola, comodo al centro ed ai servizi urbani principali quali negozi, scuole, sanità ed uffici, per accedere ai quali è comunque necessario impiegare automezzi. Beneficia inoltre di una posizione tranquilla e poco trafficata, con affaccio sulla viabilità pubblica di tipo secondario, servita da cortile condominiale.

Ai fini estimativi, il prezzo adottato terrà conto in particolare:

- del fatto che il pignoramento colpisce la piena proprietà;
- dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata;
- della collocazione degli immobili in rapporto al tessuto urbano;
- delle caratteristiche del compendio individuate nel corso del sopralluogo, come sopra descritte, relative ad estensione, conformazione, elementi costruttivi, materiali impiegati, accessibilità, dotazione tecnologica, condizioni d'uso e manutenzione, ecc.;
- dello stato occupazionale analizzato al corrispondente paragrafo;
- delle difformità edilizie analizzate al paragrafo 9) e dei costi associabili alla piena regolarizzazione, la quale deve coinvolgere, per la cantina, anche la proprietà delle restanti unità;
- della necessità di rimuovere la veranda, dovendo considerarla ai fini estimativi, alla stregua di balcone;
- della collocazione in classe energetica "D";
- pur tenendo conto che la finalità della procedura è l'alienazione dell'immobile



attraverso procedimento forzoso per il quale è richiesto un abbattimento al fine di aumentarne l'appetibilità, la stima espressa è volta a rappresentare il valore commerciale di mercato; ciò in quanto la collocazione in vendita all'asta viene eseguita, ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., stabilendo che il prezzo minimo delle offerte non può essere inferiore di oltre 1/4 al prezzo base (valore di perizia).

La valutazione viene espressa considerando il più probabile valore di mercato adottando il metodo sintetico-comparativo, confrontando i prezzi delle proprietà vendute con caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, analizzando lo stato di fatto e le considerazioni sopra espresse.

La stima dell'unità avviene sulla base della superficie lorda in metri quadrati delle porzioni che lo compongono; il calcolo delle consistenze avviene attraverso il ragguglio tra le differenti porzioni, cui vengono associati coefficienti che tengono conto della destinazione principale o accessoria, delle caratteristiche realizzative, dello stato manutentivo e delle considerazioni più sopra espresse. Pur essendo la valutazione formulata a partire dai dati metrici, questi sono da intendere come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi il prezzo come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attualmente si trova.

Sulla base della documentazione raccolta e dei rilievi eseguiti, alle unità sono associabili i seguenti dati metrici ai fini estimativi:

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
4	locali abitativi	locali principali	56,10	1,00	56,10
4	balconi	balconi/terrazzi	6,00	0,25	1,50
1S	cantina	accessori indiretti	6,20	0,25	1,55
totale m ²					59,15
arrotondabile in m ²					59,00

Tenuto conto delle quotazioni medie praticate in zona per beni immobili simili, in funzione delle caratteristiche generali, finiture, ubicazione, esposizione, stato conservativo, epoca di ristrutturazione e particolarità specifiche, per l'immobile può essere assunto quale prezzo di riferimento di comune commercio il valore unitario di 700,00 €/m².

La precisa quantificazione dei costi volti a conseguire la regolarizzazione/adeguamento sotto il profilo urbanistico-edilizio delle porzioni difformi, secondo quanto analizzato al paragrafo 9), potrà avvenire solamente con l'affidamento del relativo incarico professionale e l'impostazione della pratica in collaborazione con l'Ufficio Tecnico comunale. Dovranno inoltre essere sostenuti esborsi per diritti ed

oneri professionali per la predisposizione delle pratiche amministrative e per la rimozione della veranda, tenendo conto della necessità di coinvolgimento della proprietà delle restanti cantine.

In forza delle considerazioni sopra esposte, si valuta:

• valore commerciale immobile	
m ² 59,00 x 700,00 €/m ² =	€ 41.300,00
• costi regolarizzazione e pratica agibilità	€ - 6.000,00
valore netto a procedura esecutiva	€ 35.300,00
arrotondabile in	€ 35.000,00

(dicansi euro trentacinquemila/00)

Il valore di stima comprende ogni ragione, accessione, pertinenza onere, servitù, passaggi ed accessi, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

* * *

17) REGIME FISCALE IMMOBILE

[Punto 16 del mandato peritale]

Il trasferimento dell'immobile pignorato non comporta il pagamento dell'I.V.A., in quanto esso è in capo all'esecutata in qualità di persona fisica.

Il decreto di trasferimento della proprietà a seguito di aggiudicazione attraverso procedimento forzoso, dovrà essere registrato presso il competente ufficio e quindi soggetto al pagamento della corrispondente imposta di registro, variabile in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario in sede di acquisto.

* * *

18) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.

[Punto 17 del mandato peritale]

La porzione immobiliare a destinazione abitativa censita con la particella n. 239 sub. 22 non rientra nelle categorie indicate dalle lettere a), b), c), d), e), f) del punto 17 del mandato e non presenta caratteristiche ad esse assimilabili. E' pertanto necessario produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Posto che dalle visure telematiche presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (S.I.P.E.E.) non risultano presenti certificazioni e che lo scrivente non è abilitato al rilascio, in conformità al quesito ha dato incarico ad un Tecnico esterno, nella persona dell'Ing. [REDACTED], con studio in [REDACTED], [REDACTED], il quale ha redatto l'Attestato in aggiornamento. Il documento, dal quale risulta che l'unità abitativa ricade in "classe D" di prestazione energetica, viene prodotto in calce alla presente a formare l'Allegato 7.

19) ADEMPIMENTI PROCEDURALI

Sulla base di quanto indicato dal mandato, lo scrivente ha inviato bozza della presente relazione peritale attraverso posta elettronica certificata all'Avv. [REDACTED], in qualità di Legale della parte procedente, all'Istituto Vendite Giudiziarie, in qualità di custode, alla debitrice ed al suo Legale, all'Avv. [REDACTED]. In merito non sono pervenute osservazioni da parte dei Legali, dall'IVG e dalla debitrice.

* * *

20) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA

Lotto Unico: In **Comune di Carmagnola**, Via Moncalieri n. 29, intera proprietà su unità abitativa con annessa cantina facente parte di un edificio condominiale denominato CONDOMINIO VIA MONCALIERI, distinta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino, Catasto Fabbricati, **foglio 102** con la particella **n. 239 sub. 22**, Via Moncalieri n. 29, piano 4, categoria A/3, classe 3°, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale m² 58, escluse aree scoperte m² 55, rendita € 225,95, identificativa di appartamento al piano quarto con pertinente cantina al piano interrato.

Il lotto sul quale l'edificio condominiale sorge è individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 102** con la particella **n. 239** di m² 1179, accolonnato in qualità di "ente urbano".

Unità immobiliare compresa in complesso condominiale a destinazione abitativa plurifamiliare denominato CONDOMINIO VIA MONCALIERI, sito nella zona nord del concentrico del Comune di Carmagnola, collocato in margine alla Via Moncalieri; consiste di un corpo di fabbrica con planimetria rettangolare elevato a sei piani fuori terra (di cui uno arretrato) oltre piano seminterrato, per complessivi sette livelli, articolato in quattro scale. La manica che lo costituisce occupa la maggior parte dell'area su cui insiste (particella n. 239), a meno di una stretta striscia sul fronte ovest, adibita a marciapiede e ad un cortile recintato che costeggia per intero il lato posteriore; il cortile è a sua volta accessibile per mezzo di un passaggio ricavato sul lato nord del lotto, il quale lo pone in comunicazione con la via, fornendo accesso anche all'analogo spazio a corredo dell'edificio gemello realizzato sulle particelle nn. 102-277. L'appartamento, collocato al piano quarto, con accesso dal portoncino al civico n. 29, è servito da scala comune e da ascensore il cui imbocco è posto al piano rialzato, previa salita a piedi della rampa di scala che collega il piano viario con l'atrio; è composto da ingresso-disimpegno, cucina-soggiorno, veranda ricavata da preesistente balcone, bagno, ripostiglio, camera e balcone verso Via Moncalieri caratterizzato da parapetto in muratura. Le finiture, in larga parte associabili all'epoca costruttiva dello stabile, com-



prendono pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti prevalentemente in legno con vetri semplici, portoncino di ingresso blindato (più recente) e porte interne tamburate con pannello vetrato. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia e marmettoni, il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica con piastrelle di piccolo formato, accessoriato con lavabo, water, bidet, vasca ed attacco lavatrice. L'unità è servita da impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori dotati di valvole termostatiche e sistema di contabilizzazione dei consumi, impianto di produzione acqua calda con boiler elettrico installato nel bagno, impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-sanitario, antenna TV e citofono. La camera da letto è inoltre dotata di impianto di raffrescamento a split con unità installata sul balcone frontale. E' gravata da un percepibile grado di obsolescenza dovuto all'età dei materiali di finitura, ai serramenti esterni ed al generale sistema costruttivo (con particolare riguardo alla sfera energetica), sebbene possa riconoscersi un discreto stato di conservazione, con interventi di ammodernamento limitati all'installazione del portoncino blindato e dell'impianto di raffrescamento a split. Sul soffitto della veranda sono stati rilevati gli effetti da infiltrazione d'acqua con rigonfiamento e sfogliatura della tinta.

Il locale cantina situato al piano seminterrato è accessibile per mezzo di disimpegno condominiale collegato al vano scala; consiste in un locale di ridotte dimensioni avente piano calpestabile in cemento e pareti ad intonaco rustico, dotato di porta di accesso con serramento in legno ed accessoriato con il solo impianto elettrico in canalizzazioni esterne. Il soffitto è stato leggermente ribassato a seguito dell'installazione di pannelli isolanti.

Per la presenza di difformità edilizie tra lo stato di fatto e la situazione derivante dalle pratiche comunali rinvenute, l'immobile dovrà essere regolarizzato sotto il profilo urbanistico-edilizio a cura e spese dell'aggiudicatario, tenendo inoltre conto che dovrà essere coinvolta la restante proprietà delle cantine collocate al piano interrato, nonché rimuovere la veranda per ripristinare lo stato effettivo di balcone.

L'intera proprietà risulta libera da contratti locativi.

L'unità immobiliare è posta alle coerenze, da nord in senso orario:

- per l'appartamento: unità immobiliari di terzi, vuoto su cortile condominiale, vano scala e ascensore condominiali, unità in capo a terzi, vuoto su Via Moncalieri;
- per la cantina: cantine in capo a terzi, disimpegno condominiale, cantine di terzi.

Valore del lotto

€ 35.000,00

(dicansi euro trentacinquemila/00)



Il lotto ed il valore di stima comprendono ogni ragione, accessione, pertinenza onere e servitù, passaggi, accessi e proprietà comuni, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente il bene si trova.

* * *

21) CONCLUSIONI

a) In ordine al mandato peritale assegnatogli, l'Esperto Estimatore ha provveduto a redigere la presente relazione, rispondendo a ciascun punto del quesito, così come indicato dall'Ill.mo Sig. Giudice, nei termini che seguono.

a.1) Ha svolto l'accesso agli immobili, in Carmagnola, Via Moncalieri n. 29, alla presenza della debitrice, eseguendo i rilievi metrico e fotografico;

a.2) ha analizzato la documentazione in atti, verificandone la completezza, reperendo ed elencando formalità pregiudizievoli e provenienze;

a.3) ha elencato i dati catastali indicati sui pignoramenti, ponendoli a confronto con quelli attuali, descrivendo dettagliatamente gli immobili oggetto di esecuzione;

a.4) sulla base delle informazioni assunte, la debitrice non risulta coniugata;

a.5) dal confronto dei dati catastali riportati sulle visure aggiornate con quelli contenuti negli atti di pignoramento non sono emerse incongruenze circa l'identificazione catastale degli immobili; a seguito del sopralluogo sono invece emerse variazioni dell'unità immobiliare tra lo stato di fatto e la planimetria reperita, per le quali non si è ritenuto procedere con l'aggiornamento catastale;

a.6) ha reperito la normativa urbanistica ed i provvedimenti autorizzativi inerenti la realizzazione dell'edificio, dai quali sono risultate difformità urbanistico-edilizie suscettibili di sanatoria solo in parte, le quali dovranno coinvolgere anche le restanti unità immobiliari per quanto attiene la cantina;

a.7) in funzione delle sue caratteristiche ed estensione, il compendio è trasferibile in unico lotto;

a.8) dal sopralluogo è emerso che la proprietà è utilizzata come abitazione principale dalla debitrice;

a.9) posto che l'esecutata non risulta coniugata, non vi è da considerare l'eventuale assegnazione della casa coniugale;

a.10) sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, diritti condominiali e demaniali;

a.11) sussistono invece debiti condominiali a carico della proprietà relativi alle spese condominiali degli anni precedenti, sono state deliberate spese

straordinarie per la gestione 2024/2025, mentre non risultano procedimenti giudiziari pendenti;

a.12) sulla base delle caratteristiche del bene, dei dati metrici e delle considerazioni ai fini della stima, alla proprietà immobiliare è associabile un valore di **€ 35.000,00**;

a.13) il trasferimento degli immobili comporta il versamento dell'imposta di registro e non prevede il pagamento dell'I.V.A.;

a.14) verificata l'appartenenza alle varie categorie di edifici, è stato necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica che si allega, per la predisposizione del quale è stato dato incarico ad un Tecnico abilitato in materia.

b) Il sottoscritto ha trasmesso l'elaborato peritale ed i rispettivi allegati attraverso posta elettronica certificata al Legale del creditore procedente, all'Istituto Vendite Giudiziarie, al Legale della debitrice ed alla stessa; allega quindi alla presente le rispettive ricevute di trasmissione. Nei termini previsti non sono pervenute osservazioni in merito alla stessa.

c) Il presente elaborato viene depositato presso il Tribunale di Asti attraverso il Processo Civile Telematico.

d) E' stata composta la documentazione fotografica, allegata unitamente alle planimetrie di rilievo, alle visure catastali e del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, all'estratto del P.R.G.C. riportante la normativa vigente, nonché copia degli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Carmagnola.

e) Viene infine prodotta la descrizione dei beni unitamente ai corrispondenti dati catastali, per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, oltre la relazione peritale epurata dei dati sensibili in conformità alla legge sulla privacy.

*** * ***

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

Con il deposito della presente il sottoscritto resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per ogni chiarimento che Egli riterrà utile richiederli.

Narzole, lì 13/05/2026

L'Esperto Estimatore

(firmato digitalmente)

